

**Charges déductibles des revenus fonciers – SCI devant être regardée comme ayant conservé la jouissance de l'immeuble :** L'article 15-II du CGI prévoit que les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance (c'est-à-dire soit en l'occupant personnellement, soit en le mettant gratuitement à la disposition d'un tiers sans y être tenu par un contrat de location) ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu. Corrélativement, les charges afférentes à ce logement ne sont pas déductibles des revenus fonciers du propriétaire. Dans un arrêt en date du 28 juin 2018, la cour administrative d'appel de Paris précise qu'en cas de travaux réalisés sur un immeuble vacant, il appartient aux propriétaires de justifier de la nécessité de ces travaux pour la mise en location et de l'accomplissement de diligences en vue de la location du logement. A défaut, les associés sont regardés comme ayant conservé la jouissance dudit logement, et la déduction des intérêts d'emprunt et des dépenses de travaux afférents à l'immeuble est exclue en raison des dispositions précitées du CGI. [CAA Paris, 28 juin 2018, n° 17PA02070](#)

**Crédit-bail immobilier – Mise en œuvre de la dispense TVA de l'article 257 bis du CGI :** L'article 257 bis du CGI prévoit que les livraisons de biens et les prestations de services réalisées entre un vendeur et un acquéreur, tous deux redevables de la TVA, sont dispensées de TVA en cas de mutation portant sur une universalité totale ou partielle de biens dès lors que le bénéficiaire continue la personne du cédant. Par une réponse ministérielle du 10 juillet 2018, le Gouvernement précise que cette dispense s'applique lorsqu'un immeuble donné en location dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier soumis à TVA est cédé par le crédit bailleur au crédit preneur lors de la levée d'option d'achat, et ce même lorsque ce dernier, qui affectait lui-même l'immeuble à une activité de sous-location soumise à TVA, revend l'immeuble le jour même de la levée d'option à un nouvel acquéreur qui entend inscrire l'immeuble à son actif immobilisé (et non à son actif circulant) et l'affecter à son tour à une activité de location soumise à TVA, sans que la souscription par le crédit-preneur ou l'acquéreur in fine d'un engagement de revendre ou d'un engagement de construire n'ait d'incidence sur l'éligibilité à la dispense. [Assemblée nationale, 10 juillet 2018, n° 7359](#)

**TVA – Location d'immeuble par une société holding à sa filiale :** L'article 9, §1 de la directive TVA dispose : « est considéré comme « assujéti » quiconque exerce, d'une façon indépendante et quel qu'en soit le lieu, une activité économique (...) ». Dans une décision rendue le 5 juillet 2018, la Cour de justice de l'Union européenne a jugé que la location d'immeubles par

une société holding à une filiale constitue une immixtion dans la gestion de sa filiale locataire, ayant pour effet de conférer à cette location le caractère d'activité économique au sens de la directive TVA. Dès lors, cette immixtion ouvre droit à déduction de la TVA ayant grevé l'acquisition, par la holding, de participations dans sa filiale, pour autant que les conditions suivantes soient remplies : que la prestation de services de location présente un caractère permanent, qu'elle soit effectuée à titre onéreux et qu'elle soit taxée, c'est-à-dire que la location ne soit pas exonérée et qu'il existe un lien direct entre le service rendu par la holding et la contre-valeur reçue de la filiale. En revanche, la société holding qui ne participe à la gestion que de certaines de ses filiales ne peut déduire cette TVA qu'en proportion des frais qui sont inhérents à l'activité économique, selon des critères de ventilation définis par les Etats membres. [CJUE, 5 juillet 2018, C-320/17](#)

**Contentieux fiscal – Le délai de reprise pour activité occulte peut être écarté si le contribuable prouve son erreur :** L'article 169 du LPF permet à l'administration des impôts d'exercer son droit de reprise jusqu'à la fin de la dixième année qui suit celle au titre de laquelle l'imposition est due, lorsque le contribuable n'a pas déposé dans le délai légal les déclarations qu'il était tenu de souscrire et soit n'a pas fait connaître son activité à un centre de formalités des entreprises ou au greffe du tribunal de commerce, soit s'est livré à une activité illicite. Dans un arrêt rendu le 21 juin 2018, le Conseil d'Etat permet au contribuable de faire échec à l'application de ce délai, et partant à la présomption du caractère occulte de son activité, s'il démontre qu'il a commis une erreur justifiant qu'il ne se soit acquitté d'aucune de ses obligations déclaratives ; tel est le cas lorsque ce n'est que postérieurement à l'année d'imposition en litige que la jurisprudence et l'administration fiscale ont expressément estimé que de tels gains étaient, sous certaines conditions, imposables à l'impôt sur le revenu. [Conseil d'Etat, 21 juin 2018, n° 411195](#)

**« Taxe à faible rendement » – suppression de 25 petites taxes :** Afin d'alléger la charge de travail des fonctionnaires des finances publiques, Gérald Darmanin, Ministre de l'Action et des Comptes publics a annoncé le choix du gouvernement de supprimer vingt-cinq « petites taxes », dites taxes à faible rendement, sur les deux prochains exercices. Un programme de réduction du nombre de taxes à faible rendement devrait être présenté dans le projet de loi de finances pour 2019, en vue d'une réduction des prélèvements obligatoires de 200 millions d'euros. Les taxes visées sont celles rapportant moins de 150 millions d'euros par an.



Marie-Bénédicte Pain  
Avocat – Département contentieux fiscal



Magali Dupuy  
Avocat – Département contentieux fiscal



Lydie Bientz  
Master I Droit des affaires

<http://www.riviereavocats.com> - Tél. : +33 5.56.79.96.00